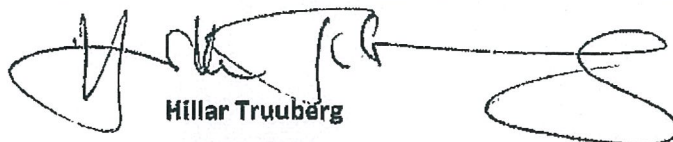




Stockholm Räfsan 10

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till bostadsrättsföreningens
ekonomiska plan



Hållar Truuberg

2014-02-19

Stockholm Råfsan 10 - Besiktningens utlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastighetens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt jordabalken kan återopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Råfsan 10 genom Forum Fastighetsekonomi AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 13 februari 2014 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

Utöver några fuktindikationsmätningar med s k Protimeter utfördes inga mätningar med instrument eller förstörande provtagningar i övrigt.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter, i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen samt i garaget och en ytterligare hyreslokal. Vid besiktningstillfället var det mulet samt ca + 2 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende, information från försäljningspromemoria upprättad av Newsec samt från ritningsstudier. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Johan Lindroth, boende
- Håkan Lindgren, boende
- Roger Hellenius, boende
- Jacob Westin, Newsec Corporate Finance AB
- Håkan Söderqvist, Forum Fastighetsekonomi AB
- Hillar Truoberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Räfsan 10	
Adress:	Södermannagatan 45-47	
Kommun:	Stockholm	
Nuvarande ägare:	Försäkrings AB Pensions-Alandia	
Ägandeform:	Äganderätt	
Markareal:	708 m ²	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	Flerfamiljshus med källare, bottenvåning, 5 våningar samt vind med bostäder och lokaler, typkod 321	
Byggnadsår:	1909	
Areor:	Bostäder	1 500 m ²
	Lokaler (inkl garage)	721 m ²
	Totalt	2 221 m ²
Standard:	Modern	
Källare:	Driftsutrymmen, tvättstuga, garage, lokaler	
Bottenvåning:	Bostadsentréer, driftsutrymmen, bostäder, lokaler	
Övr våningsplan:	I all huvudsak bostäder	
Vind:	Övre del av bostad, förråd, vissa driftsutrymmen	
Undergrund:	I huvudsak berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong / mursten till berg	
Stomme:	Tegel, stål balkar, konstruktionsbetong	
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme	
Stödmurar:	Putsade betong- eller murstensväggar	

Bjälklag:	Stål- och träbalkar, konstruktionsbetong, fyllning, övergolv
Terrassbjälklag:	Konstruktionsbetong / valv (upplagd på bärande stål-balkar), isolering, överbetong, gjutasfalt + asfaltduk. Galvaniserad plåt på lanterniner.
Takaltan:	Konstruktionsbetong, tätskikt, isolering, ytskikt
Yttertak:	Falsad plåt.
Fasad:	Naturstenssockel och natursten i bottenvåning, puts i våningsplanen. Plåtbeklädd fasad vid hiss.
Utrymningsbalkonger:	Sträckmetallplatta, metallräcke. Påhångsbärning.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar. Invändig tilläggsruta. Lokalfönster med träbågar.
Trapphus:	Naturstengolv, målad puts på vägg och målade tak. Handledare och räcke.
Entréer:	Naturstengolv, träpanel och målat på vägg, målade tak.
Entréportar:	Målat trä. Kodlås.
Övriga dörrar:	Gårdsdörrar av trä. Källar- och vindsdörrar av stål. Lgh-dörrar av trä. Varierande lokalentréer.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade tak eller undertak.
Golv:	Parkett eller trägolv i vardagsrum Trägolv i de flesta övriga rum Trägolv eller plastmatte-golv i kök Ytbehandlad betong i källare Avvikelse förekommer mellan lägenheterna
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, spiskåpa, köksfläkt eller kolfilterfläkt, kyl- och frys, skåpsinredning i huvudsak från ca 1984. Variationer i utförande förekommer mellan olika lägenheter. Egeninstallerad DM i vissa.

Badrum / duschrum:	Plastmatta på golv, kakel på vägg, målade undertak. Badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Egeninstallerad TM i vissa. Variationer i utförande förekommer.
Tvättstuga:	2 TM, 1 TT, 1 TS, 1 mangel. Maskinpark från 2003. Målade golv, väggar och tak. WC i anslutning till tvättstugan.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral bedömningsvis från ca 2003. Pumpar och ventiler av ungefär samma ålder. Expansionskärl äldre.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer i all huvudsak från ombyggnadsåret. Värmestammar från ombyggnadsåret. Radiatorventiler och stamregleringsventiler likaledes från ca 1984.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med 5 olika system. Tilluft finns i vissa rum i bostäder. Separata aggregat till garage, restaurant, kontor och sop / tvätt etc.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn, ma-rör samt plast i vissa ingjutna delar, varm- och kallvatten av koppar. Installationerna är i huvudsak utbytta ca 1984, Äldre installationer förekommer i källare.
Elinstallationer:	Elinstallationer i fastighet och lägenheter i huvudsak utbytt ca 1984. Installationer i lokaler av varierande ålder.
Hiss:	1 hydraulhiss, 8 personer, 630 kg. Hissmaskin från ca 1984, moderniserad ca 2005, styr- och reglerutrustning utbytt 2005.
Sophantering:	Soprum med ingång från gatan med behållare. Diverse olika fraktioner.
Tomt / mark:	Asfaltbelagd gård uppe på terrassbjälklag.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1909, förhållande omfattande renoverad / ombyggd 1984. Därefter har punktvis underhåll utförts. Byggnaden kan anses vara i normalt skick för byggnadsåret.

Tekniska brister finns framförallt avseende gårdsbjälklagets tätskikt, badrummens tätskikt samt ventilationsfunktionen.

OVK-status: Godkänd OVK saknas för alla system enligt överlämnade protokoll.

Energideklaration: Utförd.

Radon: Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats.

Asbest: Asbest finns sannolikt inte eller i ytterst begränsad omfattning.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning / Terrassbjälklag

Grundlagt med källare med grundmurar av natursten mot fast underlag. I källarytterväggar finns viss fukt mot grannfastigheten. Erforderliga åtgärder utförs parallellt med terrassbjälklagsreparationen enligt nedan. Smi

Inga märkbara sättningar noterades under källargolvet eller i grundläggningen.

Terrassbjälklaget har ett tätskikt av gjutasfalt över en konstruktion av äldre typ. Punktlagningar av tätskiktet har utförts. Läckage förekommer och bärande stål-balkar har påtagliga rostangrepp. Utbyte tätskikt, isolering samt erforderlig reparation av den bärande konstruktionen kommer att behöva utföras inom nära framtid. Parallellt utförs utbyte av gårdsbrunnar med tillhörande ledningssystem.

5.1b Stomme

Normal och begränsad sprickbildning i bärande konstruktioner i bjälklag, trapphusväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

I icke bärande innerväggar finns normal sprickbildning.

Erforderlig brandavskiljning saknas i källarplan mot grannfastigheten.

5.1c Fasad

Gatufasad:

Naturstenssockel och naturstensfasad i bottenvåning i tekniskt gott skick, fast partiellt nedsmutsad. Putsad fasad i våningsplanen i normalt skick. Senaste omputsning utfördes bedömningsvis ca 1984. Kommande fasadåtgärd som består av partiell nedknackning av puts, lagning samt avfärgning bedöms behöva utföras om ca 10 år.

Gårdsfasader:

Naturstenssockel i gott skick. Partiell plåtfasad i likaledes tillfredsställande skick. Putsade fasader från 1984 i skick lika gatufasaden med samma tidshorisont till nästa åtgärd.

5.1d Tak / takavvattning / takaltan

Yttertak belagt med enkelfalsad plåt. Plåten är med stor sannolikhet omlagd 1984 och har därefter ommålats för bedömningsvis 5-6 år sedan. Underliggande råspont är utbytt samtidigt. Plåten är i tillfredsställande skick. Takstegar mm i likaledes tillfredsställande skick. Infästning av taksäkerhet och taktillgänglighet är utförd med bultgenomföringar. Kontroll av genomföringarnas täthet rekommenderas utföras inom nära framtid.

Takavvattningar i bedömt tillfredsställande skick.

I samband med inredningen av del av vinden till bostad har en takaltan tillskapats ca 2004. Altanen besöktes inte, men statistiskt ska tätskikten ha väsentlig återstående teknisk livslängd.

5.1e Utrymningsbalkonger

Sträckmetallkonstruktioner tillskapade 1984 i bedömt tillfredsställande skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

5.1f Fönster

Bostäder:

2-glasfönster på kopplade träbågar samt invändig tilläggsruta av aluminium. Fönstren är ommålade ca 2010 och i genomgående gott skick. Nästa ommålning bör utföras om ca 8 år som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Lokalfönster:

Bågar och karmar i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

5.1f Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

Genomgående tillfredsställande skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Entrépartier av målat trä. Ommålning rekommenderas om ca 3-4 år.

Gårdsdörrar i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Maskinpark från 2003 med ungefär 4-5 år till kommande utbyte. Målade ytskikt i något slitet skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

Källare i övrigt:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Normalt skick.

Sophantering:

Med bedömt tillfredsställande funktion.

Vind:

Lgh-förråd i normalt skick.

5.1g Lägenheter

4 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna är ytskiktsmässigt i likartat skick.

Badrummens yt- och tätskikt har senast renoverats ca 1984 och har inom något år uppnått sin tekniska livslängd. Enligt föreningens stadgar ligger yt- och tätskiktsansvaret inom badrummen på respektive bostadsrättshavare. Total kostnad för renovering i standardutförande bedöms till ca 110 000:- (inkl moms, men exklusive eventuellt ROT-avdrag). I det beloppet ingår nya tätskikt, nytt ytskikt (klinker, kakel, målning), nytt sanitetsporcelain och nya sanitetsarmaturer, utbyte värmekälla, utbyte elinstallationer samt utbyte avlopps- och vatteninstallationer till anslutningspunkt mot stående stam.

Elinstallationer i lägenheterna är genomgående utbytta ca 1984. 3-fas installationer. Blandat jordat och ojordat utförande. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Efter ett eventuellt förvärv övergår det inre underhållsansvaret för lägenheterna till bostadsrättshavarna.

5.1h Lokaler

Två av lokalerna besöktes vid besiktningen.

Generellt för lokalerna gäller att lokal innehavarna har eget ansvar för inre underhåll samt verksamhetsanpassade installationer mm.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral i huvudsak från 2003 och med lång återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer och värmestammar i huvudsak från ombyggnadsåret. Stamregleringsventiler för värme utbytta och i gott skick. Radiatorventiler av blandad ålder. De ventiler som bedöms vara från ca 1984 rekommenderas bytas inom en 5-årsperiod.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avloppsstammar och -ledningar i huvudsak utbytta ca 1984. I källarplan finns äldre installationer. Avloppsinstallationerna bedöms ändå vara i tillfredsställande skick, men en spolning / rensning av stammarna rekommenderas inom nära framtid.

Bottenavloppen är genomgående obytta.

Tappvattensystem:

Utbytta parallellt med avloppen. Inget åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation

Lägenheter:

Mekanisk frånluft utformad på varierande sätt med blandad funktion.

Organiserad tilluft saknas i vissa lägenheter.

Bostadskomplement:

Mekanisk frånluft till soprum med bedömt god funktion. Mekanisk frånluft i tvättstugan med enligt uppgift bristfällig funktion.

Lokaler:

Mekanisk frånluft med olika system. Frånluftsfläkten i garaget var ur funktion vid besiktningen. Huruvida lokalerna har eget underhållsansvar för sin ventilation är inte känt.

Godkänd OVK saknas för alla system enligt tillgängliga OVK-protokoll.

Det är svårt att bedöma en detaljerad plan för vilka åtgärder som kommer att behöva utföras för att erhålla fungerande luftomsättning.

5.3 El-installationer / Hissar

Fastighetens elinstallationer såsom servis, servis- och fastighetscentraler, huvudledningar till lägenheter mm är i all huvudsak från ombyggnadsåret och i tekniskt tillfredsställande skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov. Smärre delar inom lokaler kan vara äldre, men underhållsansvaret för dessa åligger respektive lokalhyresgäst.

1 hydraulhiss för 630 kg, 8 personer. Hissen är från 1984. Maskin renoverad med bl a oljebyten mm 1985 då också styr- och reglerutrustningarna byttes. Inget nära förestående underhållsbehov utöver normal periodisk service.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge februari 2014)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt.)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning / Terrassbjälklag
Reparation av terrassbjälklag mm, ca 2014 / 2015
(ca 220 m²) ca 3 900 kkr

6.1b Stomme
Anordnande av brandjalusi mot grannfastighet, snarast ca 40 kkr

6.1c Fasad
Putsrenovering fasader, ca 2024 ca 900 kkr

6.1d Yttertak
Ommålning plåttak + justering genomföringar, ca 2021 ca 150 kkr

6.1f Fönster
Ommålning fönster, ca 2022 ca 300 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen
Utbyte maskinpark i tvättstuga, ca 2019 ca 140 kkr
Målning div utvändiga dörrar, ca 2016 ca 20 kkr

6.1h Lägenheter
Badrumsrenoveringar, ca 2015
(ansvar och kostnad åligger respektive bostadsrättshavare)

6.2 VVS-installationer

6.2b Värmedistribution
Utbyte radiatorventiler, 2018 ca 150 kkr

6.2c Avlopp / vatten
Stamrensning, ca 2014 ca 60 kkr

6.2d Ventilation
Åtgärder för godkänd OVK samt vent.funktion, snarast bedömt 300 kkr
(kostnaden är grovt uppskattad, kräver mer omfattande utredning)

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1909, omfattande ombyggd 1984. Byggnaden är i generellt normalt skick. Nära förestående underhållsarbeten finns avseende terrassbjälklagets tätskikt samt ventilationsfunktionen. På några års sikt kommer även badrummens yt- och tätskikt behöva renoveras, utrustning i tvättstugan behöva bytas ut samt fasader renoveras. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 4 280 000:-
Mellan 3-10 år:	ca 1 640 000:-
Totalt: (avrundat)	5 900 000:-

Kostnad för renovering av badrum är inte inräknad då underhållsansvaret för detta enligt föreningens stadgar åligger respektive bostadsrättshavare.



Räfsan 10, Stockholm - Underhållsplan Ar 2014-2028													Kostnadsläge februari 2014				
Åtgärd	Ar 2014	Ar 2015	Ar 2016	Ar 2017	Ar 2018	Ar 2019	Ar 2020	Ar 2021	Ar 2022	Ar 2023	Ar 2024	Ar 2025	Ar 2026	Ar 2027	Ar 2028	Anmärkning	
	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek	ksek		
Mark:																	
Terrassbjälklag		3900															
Byggnadsdel:																	
Yttertak								150									Ommålning mm
Fönster									300								Ommålning mm
Div utvändiga dörrar			20														
Brandfjällsli	40																
Fasader																	
Maskinpark tvättstuga						140					900						Pulsarbeten
																	Utbyte maskiner
Allmänt:																	
Arbete reparationsavsättning	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50		
Installationer:																	
Ventilation	300																
OVK	25						25										
Radiatorventiler					150												
Stampsplöjning avlopp	60						60										
Summa	475	3950	70	50	200	190	135	200	350	50	950	50	135	50	50		

